



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Thuegata 5
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jasbir Singh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.02.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 36 879 945 | 33 423 180 |
| Sum inntekter | | 36 879 945 | 33 423 180 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 7 710 081 | 8 603 912 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 577 506 | 524 256 |
| Annen driftskostnad | 1 | 10 417 811 | 9 491 234 |
| Sum kostnader | | 18 705 397 | 18 619 403 |
| Driftsresultat | | 18 174 548 | 14 803 777 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 153 703 | 139 587 |
| Annen finansinntekt | | 3 500 000 | |
| Sum finansinntekter | | 3 653 703 | 139 587 |
| Annen rentekostnad | | 9 936 745 | 4 759 689 |
| Annen finanskostnad | | -1 740 614 | 1 763 032 |
| Sum finanskostnader | | 8 196 131 | 6 522 721 |
| Netto finans | | -4 542 428 | -6 383 134 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 13 632 120 | 8 420 643 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 3 000 506 | 1 851 371 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| Årsresultat | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 237 431 | 390 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 4,5 | 10 394 183 | 6 179 272 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 10 631 614 | 6 569 272 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter, lisenser o.l. | 2 | 350 291 | 491 841 |
| Utsatt skattefordel | 3 | 137 677 | 120 468 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 487 968 | 612 309 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 405 083 078 | 360 356 802 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 3 354 395 | 3 804 282 |
| Sum varige driftsmidler | | 408 437 473 | 364 161 084 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 3 001 644 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 001 644 | |
| Sum anleggsmidler | | 411 927 085 | 364 773 393 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 763 905 | 1 606 770 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 3 836 149 | 3 217 268 |
| Konsernfordringer | 6 | 696 306 | 316 720 |
| Sum fordringer | | 6 296 360 | 5 140 758 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 11 248 531 | 7 353 146 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 11 248 531 | 7 353 146 |
| Sum omløpsmidler | | 17 544 891 | 12 493 904 |
| SUM EIENDELER | | 429 471 976 | 377 267 297 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5,8 | 10 530 000 | 10 530 000 |
| Overkurs | 5 | 7 380 | 7 380 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 537 380 | 10 537 380 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 71 708 151 | 61 313 968 |
| Sum opptjent egenkapital | | 71 708 151 | 61 313 968 |
| Sum egenkapital | | 82 245 531 | 71 851 348 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 2 167 500 | |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 3 879 004 | 3 598 350 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 328 724 865 | 291 671 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 334 771 369 | 295 269 550 |
| Sum langsiktig gjeld | | 334 771 369 | 295 269 550 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 216 983 | 553 996 |
| Betalbar skatt | 3 | 2 950 747 | 2 359 226 |
| Skyldig offentlige avgifter | 7 | 1 526 283 | 1 998 850 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 804 399 | 500 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 956 663 | 4 734 327 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 455 076 | 10 146 399 |
| Sum gjeld | | 347 226 445 | 305 415 949 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 429 471 976 | 377 267 297 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 311548

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Thuegata 5
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jasbir Singh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.02.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 36 879 945 | 33 423 180 |
| Sum inntekter | | 36 879 945 | 33 423 180 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 7 710 081 | 8 603 912 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 577 506 | 524 256 |
| Annen driftskostnad | 1 | 10 417 811 | 9 491 234 |
| Sum kostnader | | 18 705 397 | 18 619 403 |
| Driftsresultat | | 18 174 548 | 14 803 777 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 153 703 | 139 587 |
| Annen finansinntekt | | 3 500 000 | |
| Sum finansinntekter | | 3 653 703 | 139 587 |
| Annen rentekostnad | | 9 936 745 | 4 759 689 |
| Annen finanskostnad | | -1 740 614 | 1 763 032 |
| Sum finanskostnader | | 8 196 131 | 6 522 721 |
| Netto finans | | -4 542 428 | -6 383 134 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 3 000 506 | 1 851 371 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| Årsresultat | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 237 431 | 390 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 4,5 | 10 394 183 | 6 179 272 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 10 631 614 | 6 569 272 |



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter, lisenser o.l. | 2 | 350 291 | 491 841 |
| Utsatt skattefordel | 3 | 137 677 | 120 468 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 487 968 | 612 309 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 405 083 078 | 360 356 802 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 3 354 395 | 3 804 282 |
| Sum varige driftsmidler | | 408 437 473 | 364 161 084 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 3 001 644 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 001 644 | |
| Sum anleggsmidler | | 411 927 085 | 364 773 393 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 763 905 | 1 606 770 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 3 836 149 | 3 217 268 |
| Konsernfordringer | 6 | 696 306 | 316 720 |
| Sum fordringer | | 6 296 360 | 5 140 758 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 11 248 531 | 7 353 146 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 11 248 531 | 7 353 146 |
| Sum omløpsmidler | | 17 544 891 | 12 493 904 |
| SUM EIENDELER | | 429 471 976 | 377 267 297 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5,8 | 10 530 000 | 10 530 000 |
| Overkurs | 5 | 7 380 | 7 380 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 537 380 | 10 537 380 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 71 708 151 | 61 313 968 |
| Sum opptjent egenkapital | | 71 708 151 | 61 313 968 |
| Sum egenkapital | | 82 245 531 | 71 851 348 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 2 167 500 | |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 3 879 004 | 3 598 350 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 328 724 865 | 291 671 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 334 771 369 | 295 269 550 |
| Sum langsiktig gjeld | | 334 771 369 | 295 269 550 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 216 983 | 553 996 |
| Betalbar skatt | 3 | 2 950 747 | 2 359 226 |
| Skyldig offentlige avgifter | 7 | 1 526 283 | 1 998 850 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 804 399 | 500 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 956 663 | 4 734 327 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 455 076 | 10 146 399 |
| Sum gjeld | | 347 226 445 | 305 415 949 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 429 471 976 | 377 267 297 |



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
15.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

| | | |
|-------------------|---------------|--------------------|
| <u>Samlet lån</u> | <u>Styret</u> | <u>Andre organ</u> |
| | 2598293.00 | |

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Kodial Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 988885193

Utarbeidet av:
Balanse Økonomi AS
Godkjent regnskapsselskap
Gressbanen Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG



Kodial Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 36 879 945 | 33 423 180 |
| Sum driftsinntekter | | 36 879 945 | 33 423 180 |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 7 710 081 | 8 603 912 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 577 506 | 524 256 |
| Annen driftskostnad | 1 | 10 417 811 | 9 491 234 |
| Sum driftskostnader | | 18 705 397 | 18 619 403 |
| DRIFTSRESULTAT | | 18 174 548 | 14 803 777 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 153 703 | 139 587 |
| Annen finansinntekt | | 3 500 000 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 3 653 703 | 139 587 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | 9 936 745 | 4 759 689 |
| Annen finanskostnad | | (1 740 614) | 1 763 032 |
| Sum finanskostnader | | 8 196 131 | 6 522 721 |
| NETTO FINANSPOSTER | | (4 542 428) | (6 383 134) |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | 13 632 120 | 8 420 643 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 3 000 506 | 1 851 371 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| ÅRSRESULTAT | | 10 631 614 | 6 569 272 |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 237 431 | 390 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 4,5 | 10 394 183 | 6 179 272 |
| SUM OVERF. OG DISP. | | 10 631 614 | 6 569 272 |



Kodial Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

| | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter, lisenser o.l. | 2 | 350 291 | 491 841 |
| Utsatt skattefordel | 3 | 137 677 | 120 468 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 487 968 | 612 309 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 405 083 078 | 360 356 802 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 3 354 395 | 3 804 282 |
| Sum varige driftsmidler | | 408 437 473 | 364 161 084 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 3 001 644 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 001 644 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 411 927 085 | 364 773 393 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 763 905 | 1 606 770 |
| Fordringer på konsernselskap | 6 | 696 306 | 316 720 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 3 836 149 | 3 217 268 |
| Sum fordringer | | 6 296 360 | 5 140 758 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 11 248 531 | 7 353 146 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 17 544 891 | 12 493 904 |
| SUM EIENDELER | | 429 471 976 | 377 267 297 |



Kodial Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

| | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5,8 | 10 530 000 | 10 530 000 |
| Overkurs | 5 | 7 380 | 7 380 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 537 380 | 10 537 380 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 71 708 151 | 61 313 969 |
| Sum opptjent egenkapital | | 71 708 151 | 61 313 969 |
| SUM EGENKAPITAL | | 82 245 531 | 71 851 349 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 2 167 500 | 0 |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 6 | 3 879 004 | 3 598 350 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 328 724 865 | 291 671 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 334 771 369 | 295 269 550 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 334 771 369 | 295 269 550 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 216 983 | 553 996 |
| Betalbar skatt | 3 | 2 950 747 | 2 359 226 |
| Skyldig offentlige avgifter | 7 | 1 526 283 | 1 998 851 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | | 804 399 | 500 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 956 663 | 4 734 327 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 12 455 076 | 10 146 399 |
| SUM GJELD | | 347 226 445 | 305 415 949 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 429 471 976 | 377 267 297 |

Horten, , 2023

Jasbir Singh Kodial
Daglig leder/styremedlemSurinder Kaur Kodial
Styrets lederBaldev Singh Kodial
Styremedlem



Kodial Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Oppkjøp, fusjon og skatt

Ved kjøp av aksjer i eiendomsselskap utarbeides oppkjøpsvurderinger og merverdier tilordnes de underliggende eiendommene netto etter skatt. Ved innfusjonering av disse selskapene videreføres eiendomsverdier fra oppkjøpsvurderingen, dvs netto etter utsatt skatt på merverdier.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer ved opptjening.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Prinsippendring

Selskapet valgte i 2017 å endre regnskapsprinsipp hvor selskapet ikke avskriver boligeiendommene regnskapsmessig. Boligeiendommene har ikke blitt redusert i pris iht dagens boligmarked, og av den grunn ønsker man ikke å avskrive boligeiendommene ytterligere.

Avskrivningstiden for næringsbygg ble revurdert i 2020 og selskapet har konkludert med at byggenes levetid vil være 100 år og byggene avskrives ut fra dette.

Disse regnskapsprinsippene følges.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



Kodial Eiendom AS

Noter 2022

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 15 årsverk i regnskapsåret.

| Spesifikasjon av lønnskostnader | I år | I fjor |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 12 418 064 | 11 778 903 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 795 276 | 1 684 472 |
| Pensjonskostnader | 293 359 | 153 460 |
| Prosjektlønn | 6 749 750 | 5 012 923 |
| Totalt | 7 710 081 | 8 603 912 |

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet

Ytelser revisor

Honorar til revisor består av

Revisjon NOK 139 828

Revisjonshonorar er ink. mva.



Kodial Eiendom AS

Noter 2022

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

| | Konsesjoner, patenter, lisenser o.l. | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | Sum |
|----------------------------|---|--|--|-------------|
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 749 246 | 364 468 928 | 5 969 315 | 371 187 488 |
| + Tilgang | 0 | 44 797 991 | 498 140 | 45 296 131 |
| - Avgang | 0 | 0 | 1 494 275 | 1 494 275 |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 749 246 | 409 266 919 | 4 973 180 | 414 989 344 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1 | 257 405 | 4 112 127 | 2 165 031 | 6 534 563 |
| + Ordinære avskrivninger | 141 550 | 71 714 | 364 242 | 577 505 |
| + Avskr. på oppskrivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Tilbakeført avskrivning | 0 | 0 | 910 488 | 910 488 |
| + Ekstraord nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12 | 398 955 | 4 183 841 | 1 618 785 | 6 201 581 |
| Balanseført verdi pr 31/12 | 350 291 | 405 083 078 | 3 354 394 | 408 787 763 |
| Procentsats for ord.avskr | 20-20 | 0-2 | 5-20 | |

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

| | |
|--|-------------------|
| Resultat før skattekostnader | 13 632 120 |
| + Permanente og andre forskjeller | 6 544 |
| + Endring i midlertidige forskjeller | 78 220 |
| = Inntekt før fradrag for konsernbidrag | 13 716 883 |
| - Ytet konsernbidrag | 304 399 |
| = Inntekt | 13 412 484 |

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

| | |
|---|------------------|
| Beregnet skatt av årets resultat | 3 017 715 |
| = Sum betalbar skatt | 3 017 715 |
| +/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført) | 0 |
| +/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført) | -17 209 |
| = Ordinær skattekostnad | 3 000 506 |
| Skattesats i inntektsåret | 22 |



Kodial Eiendom AS

Noter 2022

Betalbar skatt i balansen består av

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Sum betalbar skatt | 3 017 715 |
| +/- Effekt av skatt på konsernbidrag | -66 968 |
| = Betalbar skatt i balansen | 2 950 747 |

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill | 28 235 270 | 28 280 829 |
| + Gevinst- og tapskonto | 130 643 | 163 304 |
| + Neg. midl. forskj. som ikke skal utlignes | -28 365 913 | -28 444 133 |
| = Grunnlag utsatt skatt | 0 | 0 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 |
| Negativt grunnlag utsatt skatt | 0 | 0 |
| + Neg. midl. forskj. som ikke skal utlignes | -28 365 913 | -28 444 133 |
| = Grunnlag utsatt skattefordel | 625 806 | 547 586 |
| Utsatt skattefordel | 137 677 | 120 469 |
| Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel | 0 | 5 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 0 | 1 |
| Bokført utsatt skattefordel | 137 677 | 120 468 |

Note 4 - Avgitt konsernbidrag

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Avgitt konsernbidrag | 237 431 |
| Overføring annen egenkapital | 10 394 183 |
| Totalt | 10 631 614 |

Note 5 - Overføringer annen egenkapital

| | Aksjekapital / selskapskapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1. | 10 530 000 | 7 380 | 61 313 969 | 71 851 349 |
| +Fra årets resultat | | | 10 394 183 | 10 394 183 |
| Pr 31.12. | 10 530 000 | 7 380 | 71 708 151 | 82 245 531 |



Kodial Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - Fordringer og gjeld

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Fordring på ansatte og styremedlemmer | 2 677 064 | 2 734 433 |
| Fordring selskap i samme konsern | 711 794 | 316 720 |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 330 892 365 | 291 671 200 |
| Pantsatte eiendeler | 330 892 365 | 291 671 200 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 48 519 350 | 32 915 200 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 3 879 004 | 3 589 350 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 500 000 | 500 000 |

I forbindelse med opprettelsen av selskapet i 2005 ble det overdratt 13 eiendommer for totalt kr 18 739 738 fra stifterne. Eiendommene ble ikke tinglyst på Kodial Eiendom AS, og det ble ikke tinglyst urådighetserklæring. Kodial Eiendom AS innehar alle rettigheter og forpliktelser i tilknytning til disse eiendommene.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 359 029 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 159 617.

Skyldig skattetrekk utgjør 359.023

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 10 530 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 10 530 000.

Selskapet har en aksjonær:

| Navn | Foretaksnr | Antall Eierandel |
|-------------------|-------------|------------------|
| Kodial Company AS | 988 882 143 | 10 530 100,00 % |



Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kodial Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kodial Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 1

Penneo Dokumentnøkkel: MWVDN-NAGJ-CVXWMA-PL16-LZCRF-SLYW1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-22 13:36:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MWVDN-NA6KJ-OVXWM-PLTL6-LZCKF-SLYWT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>